

DELIBERATION

Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes St-Nazaire
Séance du 13 octobre 2023

Président de séance : Yann TRICHARD

Secrétaire de séance : Catherine QUERARD

**PROJET AMBITION MARITIME – DECISION DE DESAFFECTATION EN VUE DE LA
CESSION DU BATIMENT PASCA ET DE GAVY**

Sur le rapport de Monsieur le Président,

1. Dans le cadre de l'appel à projets immobiliers porté par la Ville de SAINT-NAZAIRE dénommé « SAINT-NAZAIRE : 4 SITES POUR UNE AMBITION MARITIME » et plus spécialement sur le site Gavy, le terrain d'assiette de ce projet d'une superficie cadastrale d'environ 80.745 m², appartient à plusieurs propriétaires, savoir :

- La SONADEV,
- La Commune de SAINT-NAZAIRE,
- Le centre hospitalier de SAINT-NAZAIRE,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie NANTES ST-NAZAIRE,
- La copropriété du Petit Gavy ayant pour copropriétaires :
 - L'association de gestion GAVY OCEANIS (AGO),
 - La Chambre de Commerce et d'Industrie NANTES ST-NAZAIRE,
 - L'Etat

Le groupement composé de :

. La société dénommée ICADE PROMOTION, société par actions simplifiée, dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (92130), 27 rue Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 784606576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

. Et de la société dénommée GROUPE DUVAL, société par actions simplifiée, dont le siège est à 123 Rue du Château (92100) BOULOGNE-BILLANCOURT, identifiée au SIREN sous le numéro 444523567 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE ;

Après avoir pu consulter l'ensemble des éléments mis à sa disposition dans le cadre de l'Appel à projets, s'est porté candidat. Son offre « DESTINATION GAVY » (« l'Offre ») en date du 7 octobre 2022, complétée le 17 février 2023 a été retenue par le jury ; laquelle Offre a été complétée par un courrier en date du 9 mars 2023 s'agissant des conditions financières.

2. Des promesses de vente fixant les obligations des propriétaires et du groupement doivent être régularisées afin, notamment, que ce dernier puisse procéder aux diverses démarches nécessaires à la finalisation du projet.

De son côté, la CCI Nantes St-Nazaire doit continuer de maintenir les formations dispensées dans les locaux de TECHNIP et du PASCA jusqu'à ce que les nouveaux sites puissent accueillir les élèves.

En conséquence, dans l'objectif de la régularisation desdites promesses, il sera fait application de l'article L. 3112-4 Code général de la propriété des personnes publiques, qui dispose que :

« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. »

3. Dans ces conditions, il est demandé à l'assemblée d'accepter la désaffectation des biens ci-après désignés, savoir :

. IMMEUBLE ARTICLE UN (PASCA)

A SAINT-NAZAIRE (LOIRE-ATLANTIQUE) (44600) Boulevard de l'Université, Centre Universitaire Gavy, un ensemble immobilier à usage de centre de formation, stationnements et transformateurs électriques, et figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DR	583	Le Petit Gavy	00 ha 20 a 51 ca
DR	584	Le Petit Gavy	00 ha 01 a 55 ca
DR	586	Le Petit Gavy	00 ha 01 a 06 ca

Total surface : 00 ha 23 a 12 ca

Ledit Bien actuellement occupé par la CCI, et loué pour un usage de centre de formation.

. IMMEUBLE ARTICLE DEUX (BATIMENT TECHNIP)

I/ Désignation de l'Ensemble Immobilier

Dans un ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété, situé à SAINT-NAZAIRE (LOIRE-ATLANTIQUE) (44600) Boulevard de l'université, Centre universitaire GAVY, et comprenant un bâtiment A situé au centre de la parcelle, un bâtiment B et un bâtiment C.

Bâtiment A

- Au niveau 0 : bureaux archives, aires de circulation, cuisines.
- Au niveau 1 : vide sous amphithéâtres, espace parkings, aires de circulation, ateliers et réserves, salle de cours, restaurant.
- Au niveau 1bis : salle à manger, studio, office.
- Au niveau 2 : amphithéâtres, et accès, atelier, imprimerie et garage deux roues, aires de circulation, salles de cours, archives, bibliothèque, locaux administratifs.
- Au niveau 3 : salle de cours, administration, bibliothèque, aires de circulation.
- Au niveau 4: salle de cours, accueil, réserve, aires de circulation.
- au niveau 5 : salles de cours, administration, salles de réunions, aires de circulations.

Bâtiment B : amphithéâtres.

Bâtiment C : loge gardien.

Accès espaces verts et parkings aériens communs.

Et figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DR	184	Le petit Gavy	00 ha 06 a 37 ca
DR	195	Le petit Gavy	00 ha 00 a 14 ca
DR	201	Le petit Gavy	00 ha 05 a 60 ca
DR	202	Le petit Gavy	00 ha 02 a 57 ca

Et les deux mille trois cent cinquante-neuf /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (2359 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14)

Dans le bâtiment A, au 4ème étage : Salle de cours, accueil, réserve, aire de circulation.

Et les mille cent trente-trois /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (1133 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

Dans le bâtiment A, au 5ème étage : Salle de cours, administration, salles de réunions, aires de circulation

Et les quatre cent cinquante /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (450 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée : Logement gardien

Et les soixante-huit /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (68 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée : Amphithéâtre 300

Et les quatre cent cinq /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (405 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée : Réserve n° 1

Et les huit /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (8 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25)

Dans le bâtiment A, au 2ème étage: atelier, couloir, W.C., garage deux roues, aire de circulation

Et les soixante-douze /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (72 /10994 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Ledit Bien est actuellement occupé par l'Université de Nantes, ainsi que par les élèves de l'Intelligence Apprentie (IA), lesquels envisagent de quitter les lieux dès que les nouveaux sites puissent accueillir les élèves.

Compte tenu de ces éléments et de l'avis de France Domaine, il vous est proposé :

- a) De désaffecter les parcelles et les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et appartenant à la CCI Nantes St-Nazaire, conformément à l'article L.3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- b) D'autoriser le Président ou toute autre personne habilitée à signer la promesse de vente desdits Biens ci-dessus désignés, au prix global de CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN EUROS (5 197 861,00 EUR), sous diverses conditions suspensives ; et le cas échéant, d'adjoindre dans cette promesse le lot numéro vingt-quatre (24) (*constitué par une salle d'accueil et de deux bureaux. Et les quinze /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (15 /10994 èmes) des parties communes générales*), dans le cas d'une mutation par l'ASSOCIATION GAVY OCEANIS au profit de la CCI Nantes St-Nazaire. Etant toutefois précisé que le prix ci-dessus indiqué resterait inchangé.
- c) De donner pouvoir au Président ou toute autre personne habilitée pour :
 - Tous actes de dépôt de pièces et tous actes complémentaires, modificatifs et rectificatifs ;

DR	203	Le petit Gavy	00 ha 02 a 24 ca
DR	204	Le petit Gavy	00 ha 00 a 45 ca
DR	219	Le petit Gavy	00 ha 00 a 42 ca
DR	220	Le petit Gavy	00 ha 22 a 40 ca
DR	223	Le petit Gavy	00 ha 06 a 13 ca
DR	227	Le petit Gavy	00 ha 00 a 52 ca
DR	231	Le petit Gavy	00 ha 00 a 61 ca
DR	585	Le petit Gavy	03 ha 31 a 44 ca

Total surface : 03 ha 78 a 89 ca

Etant ici précisé que l'assiette de la copropriété sera réduite par suite de la cession des espaces verts conformément au plan dénommé « *projet de division* » établi par AGE – ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS, le 28 août 2023, d'une surface approximative de 3 750 m².

III/ Désignation des Biens et droits immobiliers

Lot numéro un (1)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : bureaux et archives

Et les trois cent quarante-neuf /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (349 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux (2)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : Cuisines et aires de circulations

Et les trois cent soixante-sept /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (367 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : Vide sous amphithéâtre

Et les cent trente-sept /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (137 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment A, au 1er étage : Espaces parkings, aires de circulation

Et les cent quarante-cinq /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (145 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5)

Dans le bâtiment A, au 1er étage : Atelier et réserves, aires de circulation

Et les trois cent quarante et un /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (341 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Dans le bâtiment A, au 1er étage : Restaurant, aires de circulation

Et les six cent soixante-cinq /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (665 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro huit (8)

Dans le bâtiment A, au 1er étage : Salle à manger, studio, office, aires de circulation.

Et les cent quatre-vingt-neuf /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (189 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)

Dans le bâtiment A, au 2ème étage : Atelier

Et les cinquante-trois /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (53 /10994 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro treize (13)

Dans le bâtiment A, au 3ème étage : Salles de cours, administration, bibliothèque, aires de circulation

- Pour faire toutes déclarations et notamment déclarer que rien ne peut limiter la capacité et les pouvoirs de l'Etablissement Public et du Mandant à négocier, stipuler, conclure, signer, et exécuter l'opération objet du présent acte ;
- Pour négocier les modalités d'entrée en jouissance de l'acquéreur (immédiate, différée ...);
- Pour négocier les modalités de paiement du prix ;
- Prendre tout engagement ;
- Pour (i) produire, remettre et retirer toutes pièces, et (ii) effectuer toutes démarches et formalités et notamment toutes notifications, oppositions et significations ;
- Rappeler les conditions de l'article L. 3112-4 du CGPPP, et notamment que « *à peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.* » ;
- Plus généralement, pour faire tout ce qui sera utile ou nécessaire.

* * *

Vu le Code du commerce,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le Règlement intérieur de la CCI, notamment l'article 4.4.5.2 relatif aux cessions immobilières,

Vu les délibérations de la CCI Nantes St-Nazaire en date du 25 novembre 2022, du 23 janvier 2023, 24 mars 2023 et du 5 juin 2023,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale du bâtiment en date du 19 septembre 2023,

Vu l'avis favorable de la Commission des Finances en date du 20 septembre 2023,

Vu le rapport en date du 5 octobre 2023 du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, contenant un avis favorable au déclassement ;

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- **APPROUVE** la désaffectation des Biens ci-dessus désignés ;
- **AUTORISE** le Président ou toute autre personne habilitée à signer toute promesse de vente desdits Biens ci-dessus désignés, au prix de CINQ MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN EUROS (5 197 861,00 EUR) sous diverses conditions suspensives ; et le cas échéant, d'adjoindre dans cette promesse le lot numéro vingt-quatre (24) (*constitué par une salle d'accueil et de deux bureaux. Et les quinze /dix mille neuf cent quatre-vingt-quatorzièmes (15 /10994 èmes) des parties communes générales*), dans le cas d'une mutation par l'ASSOCIATION GAVY OCEANIS au profit de la CCI. Etant toutefois précisé que le prix ci-dessus indiqué resterait inchangé.
- **HABILITE** Monsieur le Président ou toute personne bénéficiant de sa délégation à :
 - signer tous actes de dépôt de pièces et tous actes complémentaires, modificatifs et rectificatifs ;
 - faire toutes déclarations et notamment déclarer que rien ne peut limiter la capacité et les pouvoirs de l'Etablissement Public et du Mandant à négocier, stipuler, conclure, signer, et exécuter l'opération objet du présent acte ;
 - négocier les modalités d'entrée en jouissance de l'acquéreur (immédiate, différée ...);
 - négocier les modalités de paiement du prix ;
 - Prendre tout engagement ;

- (i) produire, remettre et retirer toutes pièces, et (ii) effectuer toutes démarches et formalités et notamment toutes notifications, oppositions et significations ;
- Rappeler les conditions de l'article L. 3112-4 du CGPPP, et notamment que « à peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public. » ;
- Plus généralement, à faire tout ce qui sera utile ou nécessaire.
- **MANDATE** le Président pour accomplir toutes les mesures de publicité de la présente délibération.

Délibération approuvée par :

31 voix POUR
Quorum : 30

0 voix CONTRE
Présents : 31 Votants : 31

Le Président de la CCI Nantes St-Nazaire



Le Secrétaire, membre du Bureau

